



**KAYSERİ İLİ, KOCASINAN İLÇESİ,
ORUÇREİS MAHALLESİ, 5448 ADA 1 PARSEL
NUMARALI TAŞINMAZ İLE MEVLANA MAHALLESİ,
1607 ADA 2980 PARSEL VE 5357 ADA 1 PARSEL
NUMARALI TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU ALANDA
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

**HAZIRLAYAN
İMAJ ŞEHİRCİLİK
İNŞ.TUR.TAN.HİZ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.**



www.imajsehircilik.com

**KOCASINAN İLÇESİ, ORUÇREİS MAHALLESİ, 5448 ADA 1 PARSEL
NUMARALI TAŞINMAZ İLE MEVLANA MAHALLESİ, 1607 ADA 2980
PARSEL VE 5357 ADA 1 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU
ALANDA 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1) PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Oruçreis ve Mevlana Mahallesi sınırları içerisinde aralarında yaklaşık 4,2 kilometrenin bulunduğu iki farklı bölgede yer almaktadır. 1 numaralı planlama alanı; Erkilet Bulvarının yaklaşık 1 kilometre batısında, Ayancık Caddesi üzerinde konumlanmakta iken 2 numaralı planlama alanı ise Erkilet Bulvarı ile Mustafa Kemal Paşa Bulvarı arasında kalan bölgede 3. Sokak üzerinde konumlanmaktadır. (Bkz. Resim 1)

Resim 1: Planlama Alanının Konumu



Planlama alanları düz bir arazi yapısına sahiptir. 1 numaralı planlama alanı üzerinde herhangi bir yapılaşma görülmemiş olup boş arazi statüsünde iken 2 numaralı planlama alanı üzerinde ise 2-3 katlı konut kullanımlı yapılar yer



almaktadır. 1 numaralı planlama alanının yakın çevresinde iş yerleri, hobi bahçesi ile boş araziler, 2 numaralı planlama alanının yakın çevresinde 2-3 katlı konut ve işyeri kullanımlı yapılar yer almaktadır.

2) MEVCUT İMAR PLANI

1 numaralı planlama alanı; Kocasinan İlçesi, Oruçreis Mahallesi sınırları içerisinde, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının K34B24C imar paftasının X: 4.292.600 – 4.292.950 ve Y: 451.800 – 451.200 koordinatları arasında bulunmakta olup yürürlükte olan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret Alanı", "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı", "Su Kaynakları Toplama Alanı", "Kamu Hizmet Alanı" ile "Park ve Yeşil Alan" olarak planlı iken 2 numaralı planlama alanı ise Kocasinan İlçesi, Mevlana Mahallesi sınırları içerisinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının K34C05B imar paftasının X: 4.289.600 – 4.289.850 ve Y: 455.150 – 455.400 koordinatları arasında bulunmakta olup yürürlükte olan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Yüksek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı" ile "Kamu Hizmet Alanı" olarak planlıdır. Planlama alanları yaklaşık 9,50 ve 2,50 hektar olmak üzere toplam 12,00 hektarlık alanı kapsamaktadır.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında 1 numaralı planlama alanının;

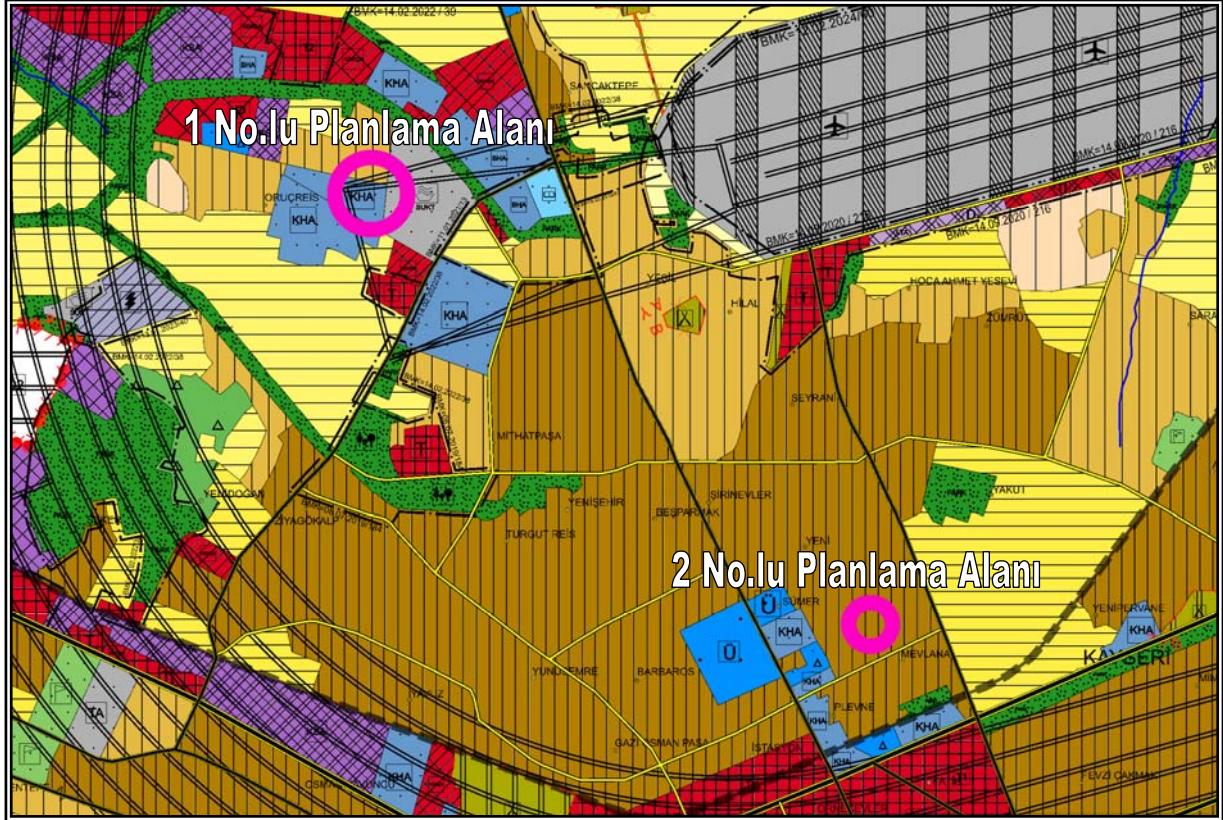
- Kuzeyi; orta yoğunlukta gelişme konut alanı ile park ve yeşil alan,
- Güneyi; kamu hizmet alanı ile 15 metre genişliğinde ikinci derece yol,
- Doğusu; su kaynakları toplama alanı, 20 metre genişliğinde ikinci derece yol ile park ve yeşil alan,
- Batısı ise kamu hizmet alanı ile orta yoğunlukta gelişme konut alanı olarak planlı iken,

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında 2 numaralı planlama alanının;

- Kuzeyi ve güneyi; yüksek yoğunlukta mevcut konut alanı,
- Doğusu ve batısı ise yüksek yoğunlukta mevcut konut alanı ile 17 metre genişliğinde ikinci derece yol olarak planlıdır. **(Bkz. Resim 5-7)**

Kayseri Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 18.08.2017 tarih ve 337 sayılı kararı ile onanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında 1 numaralı planlama alanı "Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı" ile "Kamu Hizmet Alanı", 2 numaralı planlama alanı ise "Yüksek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı" olarak planlıdır. (Bkz. Resim 2)

Resim 2: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



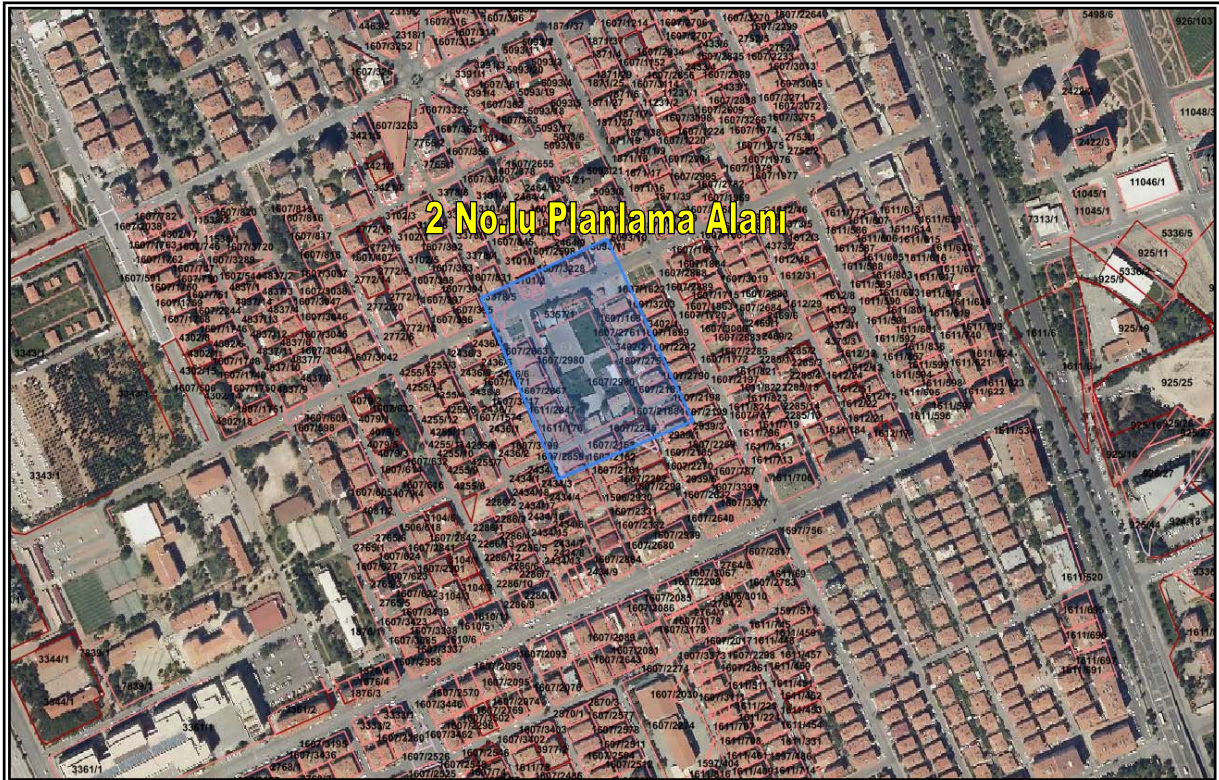
3) MÜLKİYET ANALİZİ

1 numaralı planlama alanı; tapuda Kocasinan İlçesi, Oruçreis Mahallesi sınırları içerisinde 5448 ada 1 parsel, 6700 ada 26 parsel ile 5449 ada 1 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde yer almakta iken 2 numaralı planlama alanı ise tapuda Kocasinan İlçesi, Pervane Mahallesi sınırları içerisinde 1607 ve 1611 numaralı adaların muhtelif parselleri üzerinde bulunmaktadır. (Bkz. Resim 3 ve 4)

Resim 3: 1 numaralı Planlama Alanı Mülkiyet Durumu



Resim 4: 2 numaralı Planlama Alanı Mülkiyet Durumu





4) PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

1 numaralı planlama alanı, Kocasinan İlçesi, Oruçreis Mahallesi sınırları içerisinde 5448 ada 1 parsel, 6700 ada 26 parsel ile 5449 ada 1 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde yer almakta olup "Ticaret Alanı", "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı", "Su Kaynakları Toplama Alanı", "Kamu Hizmet Alanı" ile "Park ve Yeşil Alan" olarak planlı iken 2 numaralı planlama alanı ise Kocasinan İlçesi, Mevlana Mahallesi sınırları içerisinde 1607 ve 1611 numaralı adaların muhtelif parselleri üzerinde yer almakta olup 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Yüksek Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı" ile "Kamu Hizmet Alanı" olarak planlıdır.

Söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda, Milli İstihbarat Teşkilatı Başkanlığı'nın 06.03.2026 tarih ve 2026-14 sayılı yazısında; Teşkilatları tarafından kullanılmakta olan taşınmazlar çevresinde 22.01.2026 tarih 10901 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Özel Güvenlik Bölgesi (ÖGB) ihdas edilmiş olduğundan, ÖGB sınırları içinde kalan taşınmazlar hakkında 18.12.1981 tarih, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve bu Kanuna istinaden 30.04.1983 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe konulan Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği hükümlerinin uygulanması gerektiği belirtilmiştir.

Anılan Yönetmeliğin 9'uncu maddesinde bölgenin savunma gücü ve gizliliğini ihlal etmemek şartıyla taşınmaz mallar üzerinde inşaat, hafriyat, tadilat, orman yetiştirmek veya kesmek, bataklık kurmak veya kurutmak gibi hususlar kendi özel kanunlara göre ilgili mercilerce izin ve ruhsat verilmeden önce, bölgenin savunma gücü ve gizliliği yönünden yetkili komutanlığın da izninin alınması gerektiği ifade edildiğinden, söz konusu taşınmazların çevresinde yeni ihdas edilen ÖGB sınırlarının imar planlarına işlenmesi talep edilmektedir.

5) PLANLAMA KARARLARI

Kocasinan İlçesi, Oruçreis Mahallesi 5448 ada 1 parsel, 6700 ada 26 parsel ve 5449 ada 1 parsel numaralı taşınmazlar ile Mevlana Mahallesi 1607 ve 1611 numaralı



İMAJ ŞEHİRCİLİK
İNŞ.TUR.TANITIM HİZ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.
"A Grubu Planlama"

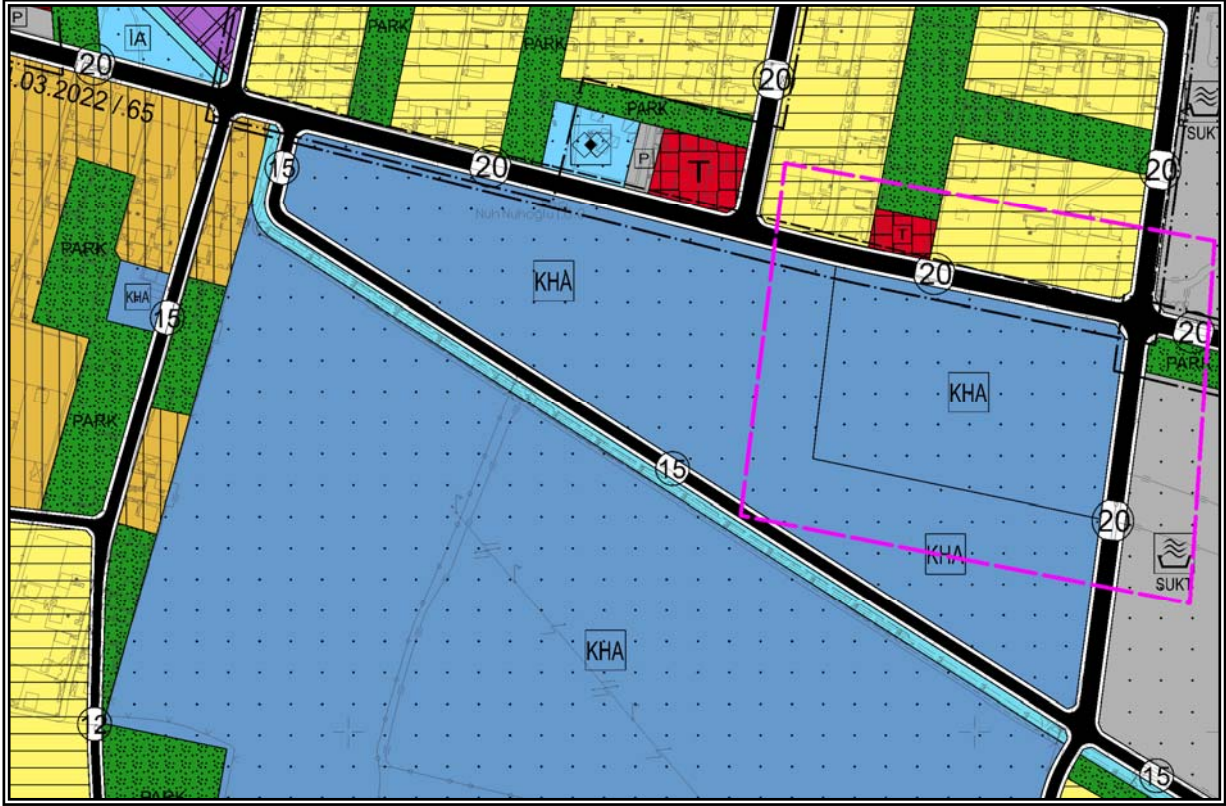
adaların muhtelif parsellerinin bulunduğu alanda ilgili kurum tarafından belirlenen "Özel Güvenlik Bölgesi" sınırları içerisinde Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve Yönetmeliği hükümlerine uyulacak olması sebebiyle; söz konusu taşınmazların çevresinde yeni ihdas edilen ÖGB sınırlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin gösterimi dikkate alınarak "Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi" sınırı olarak imar planına işlenmesi şeklinde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. (Bkz. Resim 6-8)

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşımayıp, 3194 Sayılı İmar Kanununun ilgili hüküm ve yönetmelikleri ile şehircilik ilke ve prensiplerine uygun olarak hazırlanmıştır.

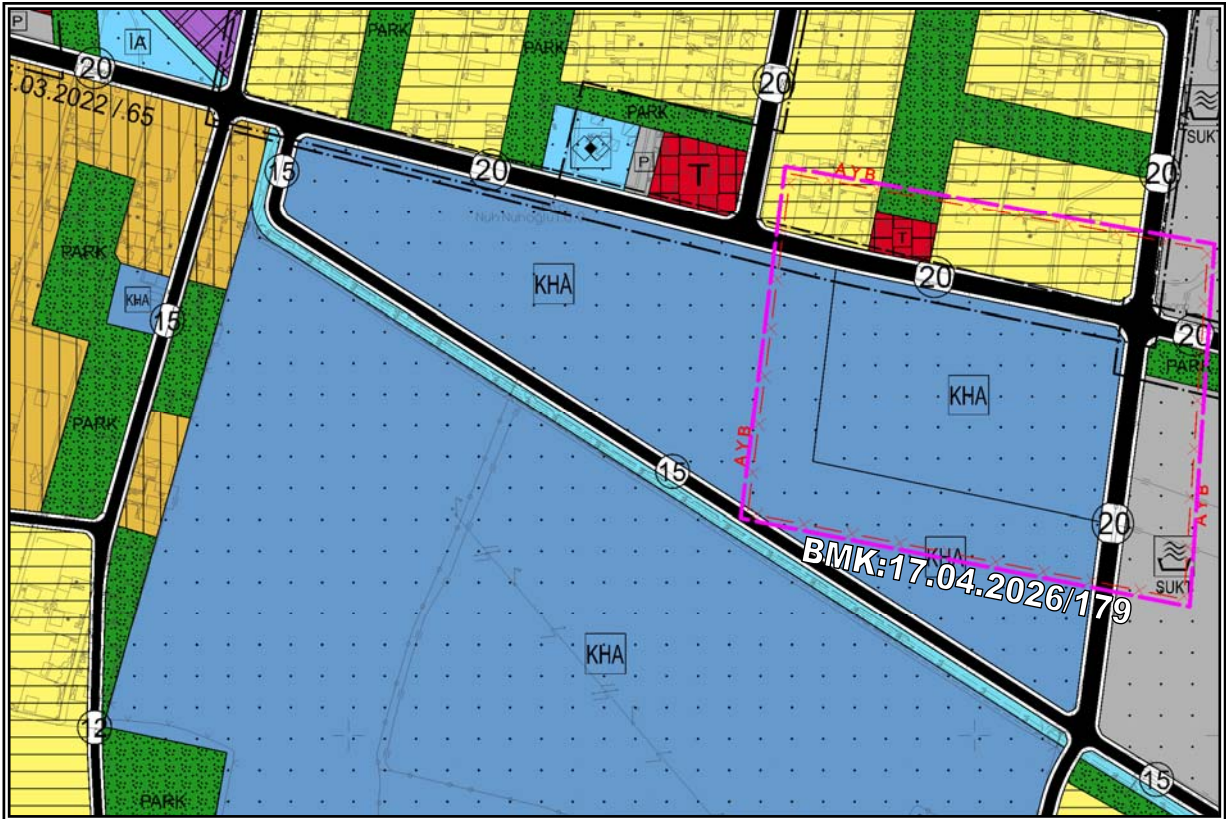

Levent LİVDUMLU
Şehir Plancısı (A Grubu)

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 TUBT2UFC	MD Tarihi: 02.01.2026 Proje Kayıt No: 38-2026-001 Üye: LEVENT LİVDUMLU (1342)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	

Resim 5: Kocasinan İlçesi, Oruçreis Mahallesi, 5448 Ada 1 Parsel Numaralı Taşınmazın Bulunduğu Alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu (Onaylı Plan)



Resim 6: Kocasinan İlçesi, Oruçreis Mahallesi, 5448 Ada 1 Parsel Numaralı Taşınmazın Bulunduğu Alanda 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Plan Değişikliği)



Resim 7: Kocasinan İlçesi, Mevlana Mahallesi, 1607 Ada 2980 Parsel İle 5357 Ada 1 Parsel Numaralı Taşınmazların Bulunduğu Alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu (Onaylı Plan)



Resim 8: Kocasinan İlçesi, Mevlana Mahallesi, 1607 Ada 2980 Parsel İle 5357 Ada 1 Parsel Numaralı Taşınmazların Bulunduğu Alanda 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Plan Değişikliği)

